

Informacija o valorizaciji lokaliteta "Donja Arza", Herceg Novi, radi davanja u dugoročni zakup zemljišta u KO Radovanići

1.1 UVOD

Na osnovu Zaključaka Vlade Crne Gore, broj 02-5436 od 15.07.2005. godine, sproveden je Međunarodni javni tender za prodaju vojnih nepokretnosti, uključujući i lokalitet Donja Arza, zemljište i stari fortifikacijski objekat, Herceg Novi.

Na tenderu, na kome je bilo više učesnika, pobijedio je Konzorcijum koji čine: "VEK (Zao)" Moskva – "Akcionarska komercijalna banka", "Zao Trust" Moskva, "Tradeunique" Budva i "RCG Invest" Herceg Novi.

U skladu sa navedenim, 19.09.2005. godine, zaključen je Ugovor o kupoprodaji vojne nepokretnosti "Donja Arza", tvrđave u Herceg Novom u Republici Crnoj Gori, između Državne Zajednice SCG, Ministarstva odbrane i Fonda za reformu sistema odbrane DZSCG i Konzorcijuma.

Predmet Ugovora bilo je zemljište površine 104.554 m² i objekat sa infrastrukturom, površine 430 m², upisane u listu nepokretnosti 40, KO Radovanići, Herceg Novi, a ukupna kupoprodajna cijena iznosila je 4.495.822,00 €.

Sastavni dio Ugovora, član 9 bio je Investicioni program, koji je predviđao izgradnju hotelsko apartmanskog kompleksa sa 5*, sačinjenog od 200 smještajnih jedinica i vile sa apartmanima 4*. Takođe, program je predviđao izgradnju prostora za kongres i seminare, otvorene i zatvorene bazene kao i visokokvalitetno uređene plaže.

Prilikom ocjenjivanja kvalifikovanih ponuđača, pomenuti konzorcijum je za ponuđenu cijenu, dobio maksimalnih 70 bodova, a za predloženi investicioni program 19 od mogućih 20 (najviše od svih učesnika).

Dvije godine kasnije, Skupština Crne Gore usvojila je Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro ("Sl.list Crne Gore", broj 30/ 2007).

1.2 STATUS PROJEKTA

Predstavnik investitora, obratio se Ministarstvu finansija, sa inicijativom da se nepokretnost koju imaju u svojini, razmjeni za zemljište u zaleđu, koje je u državnoj svojini, jer se na istom, nacrtom Državne studije lokacije "Sektor 34" i Prostornim planom Opštine Herceg Novi, omogućava gradnja hotelsko turističkog kompleksa kao proširene turističke zone, što bi omogućilo realizaciju investicionog programa.

Uprava za nekretnine je izvršila procjenu zemljišta u svojini investitora i u svojini države i dostavila Izvještaj broj 07-1266/2010 od 09.03.2011. kao i potvrdu o procjeni broj 02-1159/1 od 23.11.2011. godine, kojim je zemljište procijenjeno kako slijedi:

- zemljište u vlasništvu investitora, neposredno uz morsku obalu, grupa I, 171,27 €;
- zemljište u svojini države, udaljeno od obale, grupa II, 100 – 250 m – 128,45 €;
- zemljište u svojini države, grupa III, 100 – 400 m – 90,39 €.

U međuvremenu, usvojena je Državna studija lokacije „Sektor 34“ („Sl.list Crne Gore“ 08/12 od 02.02.2012. godine), kojom je u skladu sa prostornim planom višeg reda, na zemljištu u vlasništvu investitora planiran nizak stepen izgradnje turističkih kapaciteta, uz definisanje najvećeg dijela nepokretnosti kao parkovske – zelene površine.

Na osnovu analiza urađenih od strane Ministarstva finansija, zaključeno je da bi u takvoj razmjeni, država ostala bez velike površine zemljišta na atraktivnoj i dijelom urbanizovanoj lokaciji, pa je odlučeno da se razmotre i druga zakonska rješenja koja bi rezultirala valorizacijom lokaliteta.

Na inicijativu Ministarstva finansija Uprava za imovinu sprovela je postupak parcelacije zemljišta u državnoj svojini na kojem je Državnom studijom lokacije „Sektor 34“, planirana izgradnja hotelsko turističkih kapaciteta, a sve u cilju valorizacije predmetnog zemljišta.

Navedenom parcelacijom, utvrđeno je da su nepokretnosti koje bi bila predmet budućeg zakupa, katastarske parcele broj 3230/12 upisane u listu nepokretnosti 343 KO Radovanići i 1850 upisane u listu nepokretnosti 755 KO Radovanići, ukupne površina 94.681 m².

1.3 IMOVINSKO PRAVNI ODNOSI

Predmetne katastarske parcele upisane su u listovima nepokretnosti kao svojina Države Crne Gore sa pravom korišćenja Opština Herceg Novi.

U cilju pravne sigurnosti budućih investitora, Ministarstvo finansija je pristupilo uređenju listova nepokretnosti i njihovog usklađivanja sa važećim svojinsko pravnim zakonodavstvom.

S obzirom da imovinsko pravni odnosi na katastarskoj parceli 3230/12 KO Radovanići, između Države Crne Gore i Opštine Herceg Novi još nisu definisani, zbog značaja valorizacije pomenutog prostora Država Crna Gora i Opština Herceg Novi su saglasne da pristupe potpisivanju Sporazuma o međusobnom regulisanju imovinsko pravnih odnosa povodom valorizacije nepokretnosti u KO Radovanići Herceg Novi.

Takođe, član 5 Sporazuma predviđa, da će ukoliko se pravosnažnim rešenjem ili sudskom odlukom kao nosioci prava svojine upiše Država Crna Gora, primijeniti član 23, Zakona o državnoj imovini („Sl.list Crne Gore“, 21/09), kojim je predviđeno da će u slučaju prodaje ili

davanja u dugoročni zakup zemljišta iz člana 64 st. 2 i 3 ovog zakona od strane Crne Gore, opštini na čijoj teritoriji se nalazi pripada 30% realizovane vrijednosti za potrebe gradnje infrastrukturnih objekata.

Ministarstvo finansija dostavilo je predmetnu Informaciju i Sporazum na mišljenje i upoznavanje Ministarstvu održivog razvoja i turizma, Sekretarijatu za razvojne projekte, Zaštitniku imovinsko pravnih interesa Crne Gore i Opštini Herceg Novi.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma dostavilo je mišljenje broj 01-1509/1 od 11.07.2013. godine kojim su se saglasili sa sadržinom predmetne informacije i Sporazuma o međusobnom regulisanju imovinsko pravnih odnosa Vlade Crne Gore i Opštine Herceg Novi.

Sekretarijat za razvojne projekte dostavio je mišljenje broj 01-67/6 od 16. 07. 2013. godine kojim su naveli da nemaju primjedbi na navedeni materijal.

Zaštitnik imovinsko pravnih interesa Crne Gore dostavio je mišljenje broj M.br.15/13 od 22.07.2013. godine, vezano za Sporazum o međusobnoj saradnji povodom valorizacije nepokretnosti u KO Radovanići Herceg Novi i ukazao na sledeće:

- Da zemljište koje je predmet valorizacije predstavlja morsko dobro i da isto u skladu sa zakonom može biti samo u državnom vlasništvu;
- Da predmetni Sporazum ne treba da sadrži zakonske odredbe, jer za primjenu istih ne treba saglasnost volja;
- Da je neophodno preispitati potrebu korišćenja escrow računa, kada je Zakonom uređen prihod Opština povodom dugoročnog zakupa.

U vezi sa navedenim sugestijama Zaštitnika imovinsko pravnih interesa, dajemo sledeća pojašnjenja:

- Uvidom u list nepokretnosti 343 i 755 KO Radovanići, utvrđeno je da je teret morsko dobro upisan na manjoj parceli 1850, površine 1.351 m², a da na većem dijelu zemljišta, katastarskoj parceli 3230/12, površine 93.330 m², nema evidentiranog tereta morsko dobro. Svakako i da postoji navedeni teret na cjelokupnom lokalitetu ishod upravnog i sudskog postupka se ne može prejudicirati.
- Navedene zakonske odredbe u samom Sporazumu omogućavaju da isti bude podržan od svih uključenih subjekata i predstavljaju dobru praksu za buduće slične okolnosti.
- Escrow račun predstavlja prelazni mehanizam koji će omogućiti da se postupak valorizacije predmetnog zemljište sprovede u potpunosti, s tim što će se dalje usmjeravanje sredstava izvršiti u skladu sa Zakonom, nakon što se pravosnažno utvrdi pravo svojine.

Opština Herceg Novi dostavila je dopis broj 01-1-1043/2013 od 18.07.2013. godine kojim su nas informisali da imajući u vidu značaj turističke valorizacije ovog prostora, a polazeći od činjenice da se potpisivanjem Sporazuma stižu uslovi za sprovođenje tenderske procedure vezano za izbor strateškog partnera i da su isti uputili Skupštini opštine Herceg Novi na dalje razmatranje i usvajanje.

Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte je na sjednici od 24. oktobra 2013. godine razmatrao i usvojio Informaciju i valorizaciji lokaliteta Donja Arza, shodno čemu će biti donešena Odluka o dopuni Odluke o imenovanju Tenderske komisije za valorizaciju turističkih lokaliteta.

1.4 DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE "SEKTOR 34"

Nepokretnosti u svojini Crne Gore koje će biti predmet valorizacije



- Katastarska parcela 3230/12 KO Radovanići, Herceg Novi ima ukupnu površinu 93.330 m². Dio predmetne katastrske parcele površine 37.870 m², nalazi se u zahvatu Državne studije lokacije "Sektor 34" i na istom su planirani sledeći hotelsko turistički sadržaji.
- i. Urbanistička parcela, UPC 1.1, površine 28.311 m², turizam – hotel, sa 5* 113 smeštajnih jedinica;

- ii. Urbanistička parcela, UPC 2.1, površine 9.219 m², turizam – Rent a pull vila 12 smještajnih jedinice.

Izvod iz DSL Sektor 34

Planirana kategorija Hotela je 5*, shodno Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list RCG“, broj 33/07).

ZONA C								
Urbanistička parcela	površina urb. parcele m ²	površina gabarita m ²	BRGP m ²	spratnost objekta	broj smještajnih jedinica	broj ležaja	IZ	II
	28,311.00	5,662.00	22,649.00	S+P+2(3)	113	226	0.20	0.80

Na urbanističkoj parceli UPC.2.1 planirana je izgradnja Rent a pull vila

ZONA C								
Urbanistička parcela	površina urb. parcele m ²	površina gabarita m ²	BRGP m ²	spratnost objekta	broj Vila	broj ležaja	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
UPC.2.1	9,219.00	1,844.00	3,688.00	P+1	12	72	0.20	0.40

- Preostali dio katastarske parcele 3230/12 površine 55.460 m², predstavlja dio zone F koji je Državnom studijom lokacije Sektor 34, klasifikovan je "ostale prirodne površine – klifovi, makija, stjenovita obala, pješčana i šljunkovita plaža".
- Katastarska parcela 1850 KO Radovanići, Herceg Novi, površine 1.351 m², nalazi se u okviru zone C i Državnom studijom lokacije Sektor 34 planirana je kao pristanište.

Valorizacija lokaliteta "Donja Arza", davanjem u dugoročni zakup zemljišta u svojini Crne Gore obezbijedio bi jedinstvenu valorizaciju u cilju obezbjeđivanja hotelsko turističkog kompleksa visoke kategorije.

Zakon o državnoj imovini, član 39, predviđa da se dobra u svojini Crne Gore ili imovini opštine mogu ugovorom dati u zakup do 30 godina odlukom Vlade, odnosno nadležnog organa opštine i do 90 godina odlukom Skupštine, na predlog Vlade.

Član 40 istog Zakona propisuje da prodaja i davanje u zakup stvari i drugih dobara u državnoj imovini vrši se javnim nadmetanjem ili na osnovu prikupljenih ponuda.